

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Le RCLALQ est un regroupement national (45 groupes membres dans plusieurs régions) de défense collective des droits. Il a comme mission première de promouvoir le droit au logement et d'être un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Nous joindre

2000 boulevard Saint-Joseph Est, Montréal (Québec), H2H 1E4

Tél. : 514-521-7114 / 1-866-521-7114

Courriel : rclalq@rclalq.qc.ca

www.rclalq.qc.ca



JE PEUX CHANGER LES CHOSES

En m'impliquant dans la lutte pour l'instauration d'un contrôle obligatoire et universel des loyers; en devenant membre de mon comité logement ou de mon association de locataires.



Le contrôle des loyers

Petit guide pour bien comprendre



Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

UN CONTRÔLE DES LOYERS. C'EST QUOI ÇA?

Le contrôle des loyers c'est lorsque le prix des logements est contrôlé par une loi, un règlement. La Régie du logement du Québec déciderait du % d'augmentation des loyers. Ce % serait le seul valable. Nous aurions ainsi un contrôle obligatoire et universel des loyers.

Le lait est un bon exemple de bien essentiel dont le prix est contrôlé. Il est interdit de vendre le lait à un montant autre que ce que la Régie des marchés agricoles permet.

LE MYTHE DE LA NÉGOCIATION

Au Québec, il n'existe pas de contrôle obligatoire des loyers. Le propriétaire envoie un avis d'augmentation au locataire. La croyance populaire veut que le locataire et le propriétaire négocient. Or, dans la vraie vie, ce n'est pas ce qui se passe. Souvent, les locataires ne refusent pas leur augmentation de loyer.



Pourquoi?

Méconnaissance de leurs droits Beaucoup de locataires pensent qu'en refusant une augmentation de loyer, ils devront quitter leur logement.	Garder de bonnes relations Plusieurs locataires ne veulent pas refuser la hausse pour maintenir une bonne relation avec le propriétaire. On entend souvent : « Je ne veux pas avoir de chicane avec mon proprio ».
Peur de représailles Nombreux sont les locataires qui ont peur de refuser une augmentation de loyer en pensant ce geste aura des conséquences : le propriétaire pourrait leur faire la vie dure, « qu'ils payeront le prix » de leur refus.	Victimes d'intimidation, d'harcèlement Certaines personnes plus vulnérables ont peur de leurs propriétaires : les personnes issues de l'immigration récente, les personnes âgées, les gens des communautés culturelles, etc. En plus, certaines personnes se font harceler suite à un refus.

En conséquence... les loyers continuent d'augmenter. Depuis 10 ans, les logements ont augmenté de 33%, ce qui représente une hausse de 171\$ par mois!

LES SOLUTIONS DU RCLALQ

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) milite depuis des années contre l'augmentation excessive des loyers. Le logement est un droit fondamental. Il est du devoir du gouvernement d'en encadrer le prix.

Le RCLALQ propose différents moyens pour protéger les locataires :

- L'utilisation d'un avis-type obligatoire pour les modifications de bail
- La création d'un registre des loyers
- La révision de la méthode de fixation des loyers afin que les locataires puissent faire réviser leur loyer à la baisse quand les dépenses de leur propriétaire diminuent.
- Le gel des loyers

Cette année, le RCLALQ a choisi le gel comme moyen pour faire avancer la revendication du contrôle des loyers. L'idée n'est pas nouvelle. Le gel des loyers a déjà existé! À différents moments, les gouvernements fédéraux et provinciaux ont gelé les loyers afin de « freiner » les hausses abusives. Quand il y a un gel, les propriétaires ne peuvent pas augmenter les loyers. Le gel peut durer une certaine période et ensuite des mesures de contrôle pourraient être mises en place. Ce n'est pas un mythe et c'est une solution qui permettrait aux locataires de respirer!

MOBILISONS-NOUS!

Comme le coût des loyers est l'obstacle principal à la réalisation du droit au logement, le RCLALQ plaide pour que ce rapport de force soit encadré par la loi.

Le RCLALQ revendique un contrôle obligatoire et universel des loyers pour freiner les augmentations abusives et protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires.

Les ménages locataires : un groupe pauvre de la population québécoise

Les ménages locataires déboursent des sommes faramineuses pour se loger mettant en danger la satisfaction de leurs autres besoins fondamentaux comme se nourrir ou s'habiller.

Selon les derniers chiffres de la Société d'habitation du Québec, un peu plus de 200 000 ménages consacrent de 30% à 50% de leurs revenus au logement.

Près de **36% des locataires** déboursent **plus de 30%** de leurs revenus.
16% de ces locataires y consacrent **plus de 50%** de leurs revenus.

Dans les pires cas, le revenu est tout simplement insuffisant pour pouvoir se loger.

Pour une personne seule à l'aide sociale, sans contrainte au travail :

Prestation de base par mois	Loyer moyen pour les logements d'une chambre à coucher	Ce qu'il reste pour se nourrir, se vêtir, se divertir, etc.
589 \$	622 \$	- 33\$



Pour une personne seule, travaillant 40 heures par semaine au salaire minimum, le coût du logement représente en moyenne près de 40 % de son revenu brut.

ABSENCE DE CONTRÔLE = HAUSSES ABUSIVES !

En ce moment, la Régie du logement publie des indices (taux d'ajustement) pour calculer les augmentations de loyers. Mais les propriétaires ne sont pas obligés d'en tenir compte.

TOUT le fardeau du contrôle des loyers repose sur les épaules des locataires.

Le locataire doit absolument refuser par écrit la hausse demandée et indiquer qu'il désire rester dans son logement. Il doit envoyer une lettre recommandée ou avoir un accusé de réception de son refus. Le propriétaire a alors un mois pour demander au Tribunal de la Régie de faire fixer le loyer.

Moins 0,5% des loyers sont fixés annuellement par la Régie du logement.

? Pourquoi?

- Quand un locataire refuse sa hausse, la plupart du temps, le propriétaire sait que sa hausse est abusive alors il ne va pas à la Régie.
- Dans les autres cas, les locataires acceptent les augmentations.

La régie du logement ne protège pas les locataires contre les hausses abusives de loyer.

? Pourquoi? Parce que les mesures de contrôle de la Régie :

- ne sont pas obligatoires.
- favorisent les abus des propriétaires : le fardeau du contrôle repose sur les épaules des locataires
- sont inefficaces : moins de 0,5% des loyers sont fixés annuellement par la Régie

Bref, la Régie du logement ne réussit pas à mettre en œuvre le droit au logement!

LES FAITS SUR LES HAUSSES DE LOYERS :

9 locataires sur 10 reçoivent une hausse abusive de loyer

Parmi les locataires qui consultent les comités logements, 88% ont reçu des hausses non conformes aux barèmes de la Régie du logement.

En 2012, pour l'ensemble hausses abusives, les propriétaires ont demandé 26\$ d'augmentation par mois, alors que le calcul de la Régie du logement leur en aurait accordé 7\$,

- 19\$/mois de + que la Régie!
- 228\$ de trop par année!

Il est clair que les propriétaires ne prennent pas en compte les taux d'ajustement de la Régie!

Le prix des logements augmente plus que les taux d'ajustement de la Régie du logement

En 2011, les logements ont augmenté de **3.3%**.

Pour la majorité des logements, le chauffage est à la charge des locataires. En plus, pour la plupart d'entre eux, il n'y a pas eu de réparations majeures dans le logement. Pour ces logements :

La Régie recommandait des augmentations de :

0.5%

Les augmentations de loyer ont été :

6.6 fois supérieures!

à ce que la Régie du logement aurait autorisé.

Tous les loyers augmentent

Contrairement à ce qu'on croit, ce n'est pas parce que les logements sont chers qu'ils sont en bon état. Même les locataires qui vivent dans des logements avec de la vermine, dans des logements mal chauffés, voire des logements insalubres, subissent des hausses de loyer abusives.

Les propriétaires disent souvent qu'un contrôle des loyers les empêcherait d'avoir assez d'argent pour entretenir et rénover les logements.

Rectifions les faits!

En ce moment, les logements sont mal entretenus et les loyers augmentent. Ce n'est certainement pas le contrôle des loyers le problème!

La pénurie de logements aggrave la situation

Depuis les années 2000, le Québec vit une crise du logement. En 12 ans, le taux d'inoccupation, qui mesure la proportion de logements vacants sur le marché, a toujours été **en dessous** du seuil d'équilibre de **3 %**.

Avec la pénurie de logements, le marché est en faveur des propriétaires qui n'hésitent pas à augmenter les loyers.

Plus la pénurie persiste, plus les loyers augmentent.

Même si les loyers sont chers, ils trouvent preneurs. Au final, il faut bien se loger. Les locataires finissent par accepter de consacrer une partie importante de leur revenu au logis. Il n'est plus rare de voir des ménages avec emploi fréquenter les banques alimentaires.